Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/3637

02. 12. 88

Sachgebiet 2330

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
— Drucksachen 11/3160, 11/3264 —

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 — WoBauÄndG 1988)

A. Problem

Die im Zweiten Wohnungsbaugesetz geregelte Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den Einsatz öffentlicher Mittel für die Objektfinanzierung kennt nur langfristige Mietpreis- und Belegungsbindungen der Wohnungen und hat einen hohen Subventionsbedarf pro Wohnung. In der Praxis hat sich demgegenüber ein Bedürfnis nach flexibleren Formen der Förderung gezeigt.

B. Lösung

Durch den vorliegenden Gesetzentwurf, den der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit großer Mehrheit gegen die Stimmen der Fraktion DIE GRÜNEN mit einer Ergänzung zur Annahme empfiehlt, soll die „vereinbarte Förderung" als neues Instrument im Rahmen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland eingeführt werden. Die größere Flexibilität soll dadurch erreicht werden, daß die Bestimmungen über die Höhe der Mieten und die Dauer der Miet- und Belegungsbindung als Gegenleistung für die Förderung der Wohnungen zwischen den Bauherrn und der fördernden Stelle frei vereinbart werden. So kann den regionalen Besonderheiten besser Rechnung getragen werden.

Der Ausschuß empfiehlt darüber hinaus, durch eine Ergänzung des Gesetzestextes die „vereinbarte Förderung" auch beim Wohnungsbau für Bedienstete der öffentlichen Hand zu ermöglichen.

C. Alternativen

Die Fraktion DIE GRÜNEN lehnt den Gesetzentwurf ab, da sie eine Aushöhlung der bisherigen Formen des sozialen Wohnungsbaus befürchtet.

D. Kosten

Durch die Ausführung des Gesetzes entstehen Bund, Ländern und Gemeinden keine Kosten.

Die vorgesehene neue Fördermethode ermöglicht kürzere Bindungen der Wohnung und führt damit mittelbar zur Einsparung von Fördermitteln bei Bund und Ländern. Die Vereinfachung der Förderung unter weitgehendem Verzicht auf spätere Wohnungsaufsicht wird bei Ländern und Gemeinden zu einer Minderung des Verwaltungsaufwands führen.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf — Drucksache 11/3160 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 30. November 1988

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Möller	**Müntefering**	**Geis**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 — WoBauÄndG 1988) — Drucksache 11/3160 — mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

Entwurf

—

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 — WoBauÄndG 1988)

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), wird wie folgt geändert:

Beschlüsse des 16. Ausschusses

—

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 — WoBauÄndG 1988)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), wird wie folgt geändert:

1. **In § 87 a Abs. 1 wird in Satz 3 der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:**

   „dies gilt nicht im Falle einer Vereinbarung, daß höhere Grundstücks- und Baukosten als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Darlehens- oder Zuschußgewährung zugrunde liegt, veranschlagt worden sind, in spätere Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht eingesetzt werden dürfen."

2. **Folgender § 87 b wird angefügt:**

   „§ 87 b
   Vereinbarte Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln

   Wohnungsfürsorgemittel können auch in entsprechender Anwendung des § 88 d vergeben werden. Die Regelung des § 87 a findet hierauf keine Anwendung."

Entwurf

1. Die Überschrift zu Teil V Erster Abschnitt erhält folgende Fassung:

„Förderung des Wohnungsbaues durch vertragliche Vereinbarung und Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen"

2. Folgender § 88d wird eingefügt:

„§ 88d
Vereinbarte Förderung

(1) Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues können auch abweichend von den §§ 88 bis 88c vergeben werden. In der zwischen Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn abzuschließenden Vereinbarung können insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Besetzungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe des Mietzinses und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen getroffen werden. Dabei ist sicherzustellen, daß der Mieter sich gegenüber dem Bauherrn oder gegenüber einem anderen Verfügungsberechtigten auf die Einhaltung der mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vereinbarten Mietzinsregelung berufen kann.

(2) Die Mittel nach Absatz 1 gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes. Die geförderten Wohnungen sind kein preisgebundener Wohnraum."

Beschlüsse des 16. Ausschusses

3. Die Überschrift zu Teil V Erster Abschnitt erhält folgende Fassung:

„Förderung des Wohnungsbaues durch vertragliche Vereinbarung und Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen"

4. Folgender § 88d wird eingefügt:

„§ 88d
Vereinbarte Förderung

(1) Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues können auch abweichend von den §§ 88 bis 88c vergeben werden. In der zwischen Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn abzuschließenden Vereinbarung können insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Besetzungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe des Mietzinses und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen getroffen werden. Dabei ist sicherzustellen, daß der Mieter sich gegenüber dem Bauherrn oder gegenüber einem anderen Verfügungsberechtigten auf die Einhaltung der mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vereinbarten Mietzinsregelung berufen kann.

(2) Die Mittel nach Absatz 1 gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes. Die geförderten Wohnungen sind kein preisgebundener Wohnraum."

Entwurf:

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift zu Teil V Vierter Titel erhält folgende Fassung:

„Förderung des Wohnungsbaues durch vertragliche Vereinbarung und Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen"

2. Folgender § 51e wird eingefügt:

„§ 51e
Vereinbarte Förderung

(1) Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues können auch abweichend von den §§ 51a bis 51d vergeben werden. In der zwischen Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn abzuschließenden Vereinbarung können insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Besetzungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe des

Beschlüsse des 16. Ausschusses:

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), wird wie folgt geändert:

1. unverändert

2. unverändert

Entwurf

Mietzinses und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen getroffen werden. Dabei ist sicherzustellen, daß der Mieter sich gegenüber dem Bauherrn oder gegenüber einem anderen Verfügungsberechtigten auf die Einhaltung der mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vereinbarten Mietzinsregelung berufen kann.

(2) Die Mittel nach Absatz 1 gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes. Die geförderten Wohnungen sind kein preisgebundener Wohnraum."

Beschlüsse des 16. Ausschusses

3. Folgender § 51 f wird angefügt:

„§ 51 f
Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln

Wohnungsfürsorgemittel können auch in entsprechender Anwendung des § 51 e vergeben werden."

Artikel 3

Saar-Klausel

Artikel 1 gilt nicht im Saarland.

Artikel 3
unverändert

Artikel 4

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4
unverändert

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Artikel 5
unverändert

Bericht der Abgeordneten Müntefering und Geis

I.

Der Bundestag hat den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 — WoBauÄndG 1988) — Drucksachen 11/3160, 11/3264 — in seiner 106. Sitzung am 10. November 1988 im vereinfachten Verfahren an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen. Der Ausschuß hat den Gesetzentwurf in seiner 37. Sitzung am 30. November 1988 beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, der SPD und der FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE GRÜNEN den Gesetzentwurf mit den — unter Ziffer III näher erläuterten — Ergänzungen anzunehmen.

II.

Der Ausschuß begrüßt mit großer Mehrheit die Einführung eines zusätzlichen Förderwegs im sozialen Wohnungsbau. Damit wird den Ländern eine Alternative zur bisherigen Wohnungsbauförderung ermöglicht. Die Förderung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach den §§ 25 bis 72 II. WoBauG (sog. 1. Förderweg) und die Förderung durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach den §§ 88 bis 88c II. WoBauG (sog. 2. Förderweg) sollen beibehalten werden. In bestimmten Fällen ist dieses Instrumentarium jedoch zu starr, um die erwünschte Wirkung zu erzielen. Bei dem neuen Förderweg soll die vom Staat gewährte Objektsubvention nicht mehr aus dem Kostenmietrecht abgeleitet werden und die Mietzins- und Belegungsbindungen sollen von vornherein zeitlich begrenzt werden können.

Die Koalitionsfraktionen sind sich mit der Fraktion der SPD im Ausschuß einig, daß dieser 3. Förderweg die bisherigen Förderwege nicht verdrängen soll. Sie unterstreichen, daß es in das Ermessen der Länder gestellt ist, ob und in welchem Umfang sie von dem neuen Instrumentarium Gebrauch machen wollen.

Die Koalitionsfraktionen gehen davon aus, daß das durch den neuen Förderweg entstehende zusätzliche Wohnungsangebot für den ganzen Wohnungsmarkt preisdämpfende Wirkungen haben wird, so daß nach Ablauf der vereinbarten Mietbindungsfrist die Mietpreise nicht eine sozial unverträgliche Höhe erreichen werden.

Die Fraktion der SPD im Ausschuß sieht den 3. Förderweg eher als Versuchsfeld. Diese neue Form der Förderung könne und dürfe die bisherige Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus und des Baus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen nicht ersetzen. Der 3. Förderweg sei nämlich nicht geeignet, Wohnraum für sozial schwache Mieter zu schaffen. Die öffentliche Hand müsse sich die Möglichkeit der Nachsubventionierung und der Verlängerung der Mietbindung offenhalten, falls sich nach Ablauf der vereinbarten Frist die Notwendigkeit dazu erweise. Der 3. Förderweg dürfe für den Aussiedlerwohnungsbau nicht bindend vorgeschrieben werden.

Die Fraktion DIE GRÜNEN lehnt den Gesetzentwurf ab. Sie sieht darin einen letzten Schritt zur Vernichtung des sozialen Wohnungsbaus. Kein Investor werde mehr bereit sein, die langen Bindungsfristen des 1. oder 2. Förderweges zu akzeptieren, wenn er eine Möglichkeit erhalte, nach sieben Jahren über die Wohnung frei verfügen zu können. Eine Preisdämpfung werde von dieser neuen Förderung nicht ausgehen, da die vereinbarte Miete nicht für die Vergleichsmiete herangezogen werden könne.

III.

Der Ausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE GRÜNEN eine Ergänzung des Gesetzentwurfs, mit der die Möglichkeiten des 3. Förderweges auch für den Wohnungsbau für Bedienstete der öffentlichen Hand gelten sollen.

Mit der Änderung des § 87a und der Einfügung des § 87b soll die Wohnungsfürsorge dem allgemeinen sozialen Wohnungsbau gleichgestellt werden. Die Anfügung des neuen § 87b ermöglicht im Bereich der Wohnungsfürsorge die „vereinbarte Förderung" in entsprechender Anwendung des § 88d mit der Folge, daß die auf diese Weise geförderten Wohnungen nicht mehr wie bisher zwangsläufig der Kostenmietbindung und ggf. dem AFWoG unterliegen, sondern z. B. Dauer der Bindung und Höhe der Mieten frei vereinbart werden können.

Die Änderung des Absatzes 1 Satz 3 in § 87a stellt sicher, daß generell auch bei der Wohnungsfürsorge die Regelung des § 51 Satz 2 II. WoBauG zur Anwendung kommt. Danach kann mit dem Bauherren künftig vereinbart werden, daß höhere Grundstücks- und Baukosten als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung zugrunde liegt, veranschlagt worden sind, in späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht angesetzt werden dürfen. Mit der Einfügung des § 51f in das Wohnungsbaugesetz für das

Saarland wird für dessen Anwendungsbereich die „vereinbarte Förderung" nach § 51e dieses Gesetzes im Rahmen der Wohnungsfürsorge ermöglicht.

Soweit die Bestimmungen des Gesetzentwurfs unverändert übernommen werden, wird auf die Einzelbegründung in Drucksache 11/3160 verwiesen.

Bonn, den 30. November 1988

Müntefering **Geis**

Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333